

Landschappelijke inpassing

Oekelsebaan 5/5a - Zundert



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever	Schoenmakers Advies BV Molenzicht 2 4881 BW Zundert
Datum	4 april 2020
Contactpersoon	Martijn Aarts info@plangroen.nl

PLANGroen
Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inhoud

Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Huidige analyse	6-7
Landschappelijke inpassing	8-10
Beheer landschappelijke elementen	11
Referentiebeelden	12
Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap	13
Bijlagen	

Inleiding

Op de locatie Oekelsebaan 5/5a te Zundert zijn twee voormalige agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Het voornemen is om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met functie aanduiding 'Bomenteelt' om te zetten naar een woonbestemming. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwt hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Huidige analyse
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke elementen
- Referentiebeelden
- Kwaliteitsberekening van het landschap



Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Verordening ruimte 2014' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte 2014 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De voorgenomen wijziging op de planlocatie Oekelsebaan 5 valt onder categorie 3.

En de voorgenomen wijziging op de planlocatie Oekelsebaan 5a valt onder categorie 2.

Huidige analyse

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Oekelsebaan ten westen van de kern Zundert. Het buitengebied van Zundert bestaat voornamelijk uit cultuurgronden met hier en daar wat landschapselementen. Die elementen bestaan uit bomenrijen, houtwallen en struweelhagen. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied uit cultuurgronden met hier en daar een bomenrij of haag bestond.

Locatie beschrijving

De planlocatie ligt in een gebied waar de cultuurgronden met vergezichten domineert en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.



1920



1950

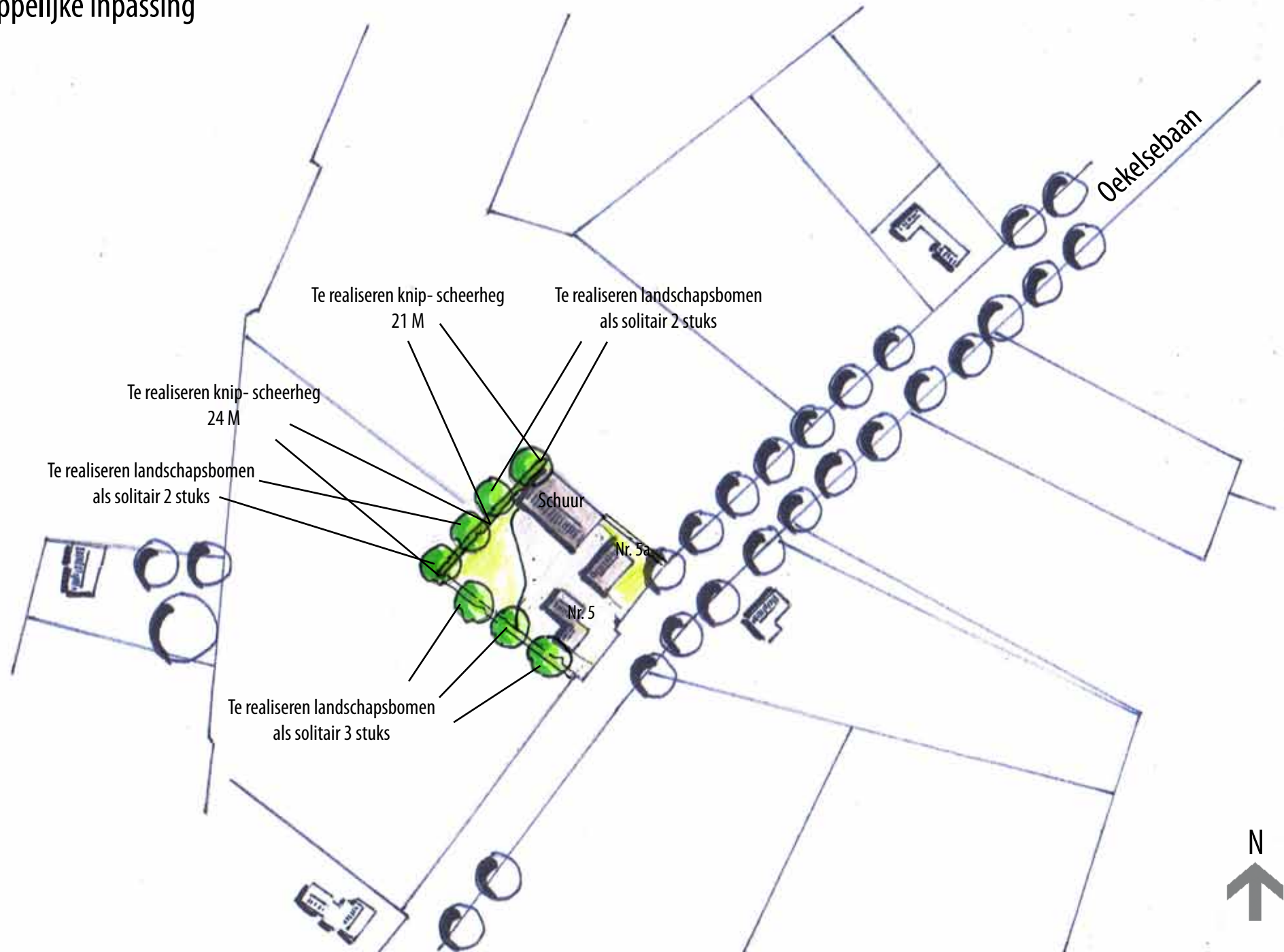


1985



2018

Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Zundert heeft in zijn structuurvisie landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, deze pakketten versterken het landschap. Zowel op planlocatie Oekelsebaan 5 als Oekelsebaan 5a worden de landschapspakketten 'Landschapsboom als solitair' en 'Knip- en scheerheg' gerealiseerd. Aan de achterzijde van beide percelen wordt een knip- en scheerheg aangeplant met daarboven solitaire landschapsbomen. Hiermee wordt niet alleen de perceelsgrens aangegeven, maar behoudt zo ook de open ruimtes en vergezichten. Op de Oekelsebaan 5 worden ook aan de zuidkant drie solitaire landschapsbomen gezet deze halen de bebouwing uit het landschap maar ook hier worden de open ruimtes en vergezichten naar achter behouden.

Landschapspakketten:

Aangegeven bij ieder landschapspakket wordt:

- Normen en eisen van het pakket bepaald door provincie Noord-Brabant.
- Oppervlakten, plantafstanden, aantallen en soorten.

Beplanting:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Zundert wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt.

Knip- Scheerhaag 45m (Oekelsebaan 5 24 meter, Oekelsebaan 5a 21 meter)

Het landschapselement 'Knip-Scheerhaag' valt onder het landschapspakket L7 (STIKA). Het is een vrijliggende lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- *Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;*
- *Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;*
- *Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;*
- *Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;*
- *Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;*
- *Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;*
- *Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.*

Fagus sylvatica (gewone beuk) :

Deze bladverliezende boom leent zich uitstekend voor knip-scheerhaag. In het vroege voorjaar verliest de beuk zijn blad, snel gevolgd door een fris groen blad. In de zomer heeft de beukenhaag een dichte structuur, najaar een transparante uitstraling.

Soort		maat	Aantal
<i>Latijnse naam</i>	<i>Nederlandse naam</i>		
Fagus sylvatica	gewone beuk	120/150 1+2	180

Landschapsboom als solitair (Oekelsebaan 5 5 stuks, Oekelsebaan 5a 2 stuks):

Het landschapselement 'Landschapsboom als solitair' valt onder het landschapspakket L8A (STIKA). Een solitaire landschapsboom is een alleenstaande inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die doorgaans in een vrij grote, open ruimte staat. In geval er langs een perceelsgrens of in een groep minder dan 10 bomen staan worden alle bomen als solitaire boom beschouwd. De boom staat niet in een ander landschapspakket waarbij de beheersvergoeding gerelateerd is aan de oppervlakte (zoals houtsingel en hakhoutbosje).

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt.
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is bij solitaire bomen langs een perceelsgrens een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf. Indien de boom in een beweide perceel staat is rond de boom een raster aanwezig op 1,5 meter uit de voet van de stam.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Tilia europaea 'Pallida

een bladverliezende boomsoort die zich uitstekend leent voor laanboom. De Linde heeft lichtgroen hartvormig blad wat in het najaar verkleurt naar geel en uiteindelijk in de winter zich laat vallen. In juni bloeit de linde in gele tuilen.

Soort		maat	Aantal
<i>Latijnse naam</i>	<i>Nederlandse naam</i>		
Tilia europaea 'Pallida'	gewone linde	12-14	7

Beheer Landschappelijke elementen:

Knip- scheerhaag:

In de periode 1 juni tot en met 15 maart, wordt de knip-scheerhaag ieder jaar geschoren. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Strakke lijnen snoeien op gewenste hoogte en breedte van het element.
- Toppen om een dichte structuur van de haag te creëren.

Landschapsbomen in bomenrij:

Na het broedseizoen tussen 1 aug en 15 maart wordt dit element gesnoeid om de gewenste vorm te bereiken. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Het verwijderen van waterloten, zuigers, plakoksels en kruisende(schurende) takken.
- Begeleidingssnoei
- Kronen tot gewenste stamhoogte.

Referentiebeelden



Landschappelijke inpassing



Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

Elk landschapspakket heeft zijn eigen normbedrag voor het aanleggen en beheersbijdrage voor onderhoud van het landschapspakket.

Op de Locatie Oekelsebaan 5 zijn twee landschapspakketten ingepast, daar staat wat het normbedrag per eenheid is, dat geeft de totale vergoeding van de aanleg. De beheers bijdrage per eenheid en het aantal, lengte of oppervlakte de totale vergoeding onderhoud. Deze twee bedragen plus de waardevermindering geeft de compensatie vergoeding totaal aan.

Zie tabel hieronder:

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap Oekelsebaan 5 te Zundert

3-apr-20

Waardeverandering	hoeveelheid	eenheid	€/m ²	basisinspanning
Bestaand				
Waarde Agrarisch bouwvlak	2091	m ²	€ 25,00	€ 52.275,00
	2091	m ²		€ 52.275,00
Nieuw				
Waarde Wonen tot 500 m ²	500	m ²	€ 250,00	€ 125.000,00
Waarde Tuin 500 - 1000 m ²	454	m ²	€ 175,00	€ 79.450,00
Waarde Groen-Landschapselement	282	m ²	€ 0,50	€ 141,00
Waarde Agrarisch 'BOG'	855	m ²	€ 5,50	€ 4.702,50
	2091	m ²		€ 209.293,50
Waardevermeerdering				€ 157.018,50
Minimale basisinspanning 20%				€ 31.403,70 = € 31.403,70 +

Aanleg Landschapspakketten	Lengte	per stuk	eenheid	aantal	vergoeding aanleg / sloop	onderhoud	vergoeding onderhoud (10 jr)
Te slopen bijgebouwen			m ²	268	€ 25,00		€ 6.700,00
L7: Knip- en scheerheg	24	€ 1,66	m	96	€ 159,36	€ 1,17 per mtr per jr	€ 280,80 € 440,16
L8A: Landschapsboom als solitair		€ 64,90	st	5	€ 324,50	€ 5,54 per bm per jr	€ 277,00 € 601,50
Opstellen landschapsplan							€ 1.200,00
Aankoop beplanting							€ 972,19
Afdracht in gemeentelijk Groenfonds							€ 21.489,85
							€ 31.403,70 = € 31.403,70 -

Benodigde investering	€ 31.403,70
inverstering en waardedaling	€ 31.403,70 -
	€ -

Offerte

Schoenmakers Advies BV
Molenzicht 2
4881 BW Zundert

Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359
KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 001682127B11
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Offertedatum: 3-4-2020

Hierbij de vrijblijvende offerte voor het leveren de beplanting
voor het perceel aan de Oekelsebaan 5 Zundert.

Stuks	Omschrijving	Stukprijs	Totaal
-------	--------------	-----------	--------

Landschapsboom als solitair

Aankoop

5 Tilia europeae 'Pallida' 12-14	€ 130,00	€ 650,00
Subtotaal		€ 650,00
BTW Hoog 21%		€ -
BTW Laag 9%		€ 58,50
Totaal incl.		€ 708,50

Knip - en Scheerheg 24M

Aankoop

96 Fagus sylvatica 1+2 120/150	€ 2,52	€ 241,92
Subtotaal		€ 241,92
BTW Hoog 21%		€ -
BTW Laag 9%		€ 21,77
Totaal incl.		€ 263,69

Ik hoop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.
Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u natuurlijk
altijd contact opnemen

Akkoord opdrachtgever,
Schoenmakers Advies BV

Akkoord,
Martijn Aarts PLANGroen.